

Geom. MATTEO URANI

Sede

Dom. Fisc.

Cod. Fisc.

Part. I.V.A.

Tel.

Lotto 3



Proprietà: 1/1

Atto di provenienza: Atto del 27/12/2012 Pubblico ufficiale FANO (PU) Repertorio n. 47045 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 398.1/2013 Reparto PI di URBINO in atti dal 24/01/2013. ▲ Sede

Note: Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Fossombrone (PU).

1.2. Dati Catastali:

Catasto Terreni F° 112, Mapp. 58, Qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 1.153 mq., R.D. € 0,54, R.A.€ 0,18
Catasto Terreni F° 112, Mapp. 59, Qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 3.628 mq., R.D. € 1,69, R.A.€ 0,56
Catasto Terreni F° 112, Mapp. 60, Qualità Bosco Ceduo, classe 1, Superficie 5.830 mq., R.D. € 5,72, R.A.€ 1,51
Catasto Terreni F° 112, Mapp. 62, Qualità Bosco Ceduo, classe 2, Superficie 47.254 mq., R.D. € 36,61, R.A.€ 9,76
Catasto Terreni F° 112, Mapp. 148, Qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 24.821 mq., R.D. € 11,54, R.A.€ 3,85
Catasto Terreni F° 112, Mapp. 218, Qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 40 mq., R.D. € 0,02, R.A.€ 0,01
Catasto Terreni F° 112, Mapp. 219, Qualità Bosco Ceduo, classe 1, Superficie 4.090 mq., R.D. € 4,01, R.A.€ 1,06
Catasto Terreni F° 113, Mapp. 45, Qualità Incolto Prod, classe U, Superficie 4.055 mq., R.D. € 0,42, R.A.€ 0,21
Catasto Terreni F° 113, Mapp. 57, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 3.092 mq., R.D. € 2,40, R.A.€ 0,64
Catasto Terreni F° 113, Mapp. 79, Qualità Bosco Ceduo, classe 2, Superficie 2.737 mq., R.D. € 2,12, R.A.€ 0,57
Catasto Terreni F° 113, Mapp. 80, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 2.365 mq., R.D. € 1,83, R.A.€ 0,49

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: trattasi di fondo rustico di Ha 09.90.65.

Il terreno è un terreno agricolo in zona montana, con alberature e pendenze consistenti, la coltura praticabile è principalmente silvicoltura e tartufaia.

Per quanto concerne la natura del terreno la stessa è rocciosa, da ritenersi poco fertile ed adatto alle colture sopra esplicitate.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2014 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 500/2014 del 02/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU), SANT'IPPOLITO(PU), URBINO(PU)

SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2014 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5031

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 9/2014 del 29/10/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU), SANT'IPPOLITO(PU), URBINO(PU)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 174 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2016 - Registro Particolare 4011 Registro Generale 5411

Pubblico ufficiale Repertorio 13062/9502 del 03/10/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2017 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 5735

Pubblico ufficiale Repertorio 48233/11478 del 17/10/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2018 - Registro Particolare 967 Registro Generale 1325

Pubblico ufficiale Repertorio 15031/10992 del 12/03/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO VENDITORE

4.1.2. Altre limitazioni:

il terreno classificato dal P.R.G. come “zone agricole” può essere sottoposto a prelazione nell’ipotesi di confinanti coltivatori diretti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. SITUAZIONE URBANISTICA:

L’immobile ricade in zone agricole **E art. 75** delle N.T.A. del comune di Fossombrone **(Più precisamente E3).**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

zone agricole – Norme Generali art. 75 N.T.A.

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate agli usi agricoli e sono assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Le zone agricole si dividono in:

E 1 - Zona agricola

E2 - Zona agricola (tutela orientata)

E3 - Zona agricola (tutela integrale)

Le zone agricole di norma – e salvo diverse specifiche prescrizioni previste per le singole zone – sono destinate esclusivamente all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l’agriturismo ed attività di turismo rurale.

Sono inoltre consentite le destinazioni connesse alla realizzazione di opere di pubblica utilità, quali – ad esempio – gli impianti tecnologici (cabine e centraline ENEL, SIP, metano e simili).

Sono inoltre ammesse attività di sfruttamento delle risorse del sottosuolo, *così come regolato dalla normativa e dai piani settoriali vigenti in materia.*

Nel caso di edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli sono ammesse di norma le seguenti destinazioni ed attività: le abitazioni, i musei e mostre artistiche, i bar e i ristoranti, depositi, magazzini in genere e piccole attività di artigianato artistico.

Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività direzionali, quelle commerciali, i depositi e i magazzini di materiali e di merci non agricoli nonché il loro stoccaggio all’aperto, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, le industrie e i laboratori artigianali di servizio e di produzione, gli ospedali e le case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo.

Nel caso di utilizzazione degli edifici esistenti per usi non residenziali la concessione è rilasciata subordinatamente alla realizzazione di un’area di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- pari a 40 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell’ambito dell’intervento, qualora la SUL non residenziale sia non superiore a 200 mq.

- pari a 80 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell’ambito dell’intervento, qualora la SUL non residenziale sia superiore a 200 mq.

Per gli edifici esistenti, con destinazione diversa da quelle previste nelle zone agricole, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie.

L’Amministrazione Comunale redigerà il censimento dei fabbricati rurali individuando quelli aventi particolare valore storico architettonico così come previsto dall’art. 15 della L.R. 13/1990 e dall’art. 16 delle N.T.A. del P.P.A.R.soppresso.....

Fino all’espletamento di tale censimento e redazione del relativo piano particolareggiato per tutti gli edifici già presenti nel XIX sec., così come individuati nelle tavole del catasto pontificio, è vietata la demolizione, ed ammesso soltanto il restauro conservativo

Art. 79 Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale

Le aree soggette a tutela integrale sono quelle a maggior caratterizzazione di tipicità paesistico territoriale e ambientale o a forte vulnerabilità.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto

In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997 Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 76/bis delle presenti N.T.A.

Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90104

Nelle zone individuate dal P.R.G. con destinazione "Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale" in deroga ai divieti soprariportati e nella sola determinazione che l'ambito di tutela sia stato prodotto esclusivamente dalla "presenza di un crinale" (art. 30 del P.P.A.R.) così come evidenziato nelle tavole di progetto : "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 delle presenti norme, fermo restando che all'interno di tali ambiti sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiale non agricolo, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del P.P.A.R.. Per le cave esistenti, in atto o dimesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientali di cui agli art. 57 e 63/bis del P.P.A.R. con le procedure di cui agli art. 27 e 63/ter del P.P.A.R.
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml 20 per lato

Nella zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale derivante da movimenti gravitativi attivi e quiescenti, in corrispondenza di scarpate in erosione e nelle zone interessate da piena ordinaria vale quanto previsto all'articolo 14 comma 4 e comma 5.

7. CRITERIO DI VALUTAZIONE: in base a quanto constatato in loco, considerato quanto sopra detto, considerati i valori medi di mercato per zone e terreni simili il valore di ogni mq. della superficie agricola è determinato in € 0,50.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE:

8.1 DETERMINAZIONE VALORE:

Superficie mq.	Valore di un mq.	Valore Totale €
99.065	0,50	49.532,50

8.2 VALORE:

Riporto Valore € 49.532,50

ARROTONDAMENTO € 49.500,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 49.500,00 (diconsi Euro Duecentottantamila/00).

9 RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

9.1. NESSUNA.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Firma
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 24/05/2022

ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa
- B) Visura Catastale
- C) Estratto tavola P.R.G.
- D) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- E) Documentazione fotografica
- F) Ispezioni ipotecarie